*Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podíloví spoluvlastníci, jejichž nacionále a podpisy jsou uvedeny v listině, která je nedílnou součástí této dohody mezi sebou tuto*

**Dohodu o užívání nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví a o úpravě práv a povinností vyplývajících z podílového spoluvlastnictví k nemovitostem**

**I.**

**PREAMBULE**

1. Účastníci této dohody se stanou na základě jednotlivých kupních smluv a pravomocných rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary o vkladu vlastnických práv podle těchto smluv do katastru nemovitostí podílovými spoluvlastníky jednotky č. ……… / 64 **,** označená jako **……**, vymezena na pozemku parc. č. 851/11 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1730 m2, jejíž součástí je stavba: Drahovice, č. p……. (bytový dům). S vlastnictvím cit. jednotky je spojen podíl na společných částech nemovité věci ve výši **10981/60232**, tj. **na pozemku parc. č. 851/11** **( zastavěná plocha a nádvoří)** o výměře 1.730 m2 a na **pozemku parc. č. 851/4 ( trvalý travní porost)** o výměře 1.614 m2 , vše v k. ú. Drahovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vypočtený jako podíl podlahové plochy předmětné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v předmětné budově, kteréžto části budovy budou společné vlastníkům všech jednotek umístěných v předmětné budově.

Tato nemovitost je zapsána příslušném LV pro k. ú. Drahovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

 ( dále jen“ jednotka“ nebo „garáž“)

1. Jedná se o jednotku, v níž je spodní podlaží dopravně napojeno na ulici….. a horní podlaží I. NP je dopravně napojeno na pozemek parc. č. 849 v k.ú. Drahovice, není kryté. Obě podlaží jsou propojena schodišti a vjezdem. Konstrukčně se jedná o jednu jednotku.
2. Celkový počet parkovacích a garážových stání v obou podlaží je pro 69 motorových vozidel. Jednotlivá parkovací a garážové stání jsou v každém podlaží vymezena barevnými obrysy s uvedením čísla parkovacího a garážového stání.
3. Vjezd do jednotky je zabezpečen jednou automatickou čipovou vjezdovou bránou s přístupem přes čipové karty.
4. V jednotce je osazen 1 elektroměr pro měření spotřeby elektrické energie.

**II.**

**Předmět dohody**

1. Na základě vzájemného ujednání účastníků této dohody je oprávněn každý z nich užívat z titulu spoluvlastníka jednotku č. …../64 nacházející se v k. ú. Drahovice výlučně parkovací nebo garážová stání specifikované zejména číslem parkovacího nebo garážového stání v kupní smlouvě společně s ostatními spoluvlastníky příjezdové a přístupové komunikace v I. PP a I. NP dané jednotky.

**III.**

**Práva a povinnosti spoluvlastníků**

1. Ohledně údržby jednotky ujednali účastníci této dohody následující:
	1. každý ze spoluvlastníků je povinen dbát na čistotu a provádět na své náklady běžný úklid parkovacího nebo garážového stání, které je oprávněn na základě této dohody výlučně užívat;
	2. každý ze spoluvlastníků je povinen udržovat čistotu v jednotce také na příjezdových a přístupových komunikacích nacházejících se v každém podlaží a schodišti a jejich průchodnost;
	3. každý ze spoluvlastníků je povinen parkovací nebo garážové stání, které je oprávněn výlučně užívat pouze k parkování automobilů či jiného motorového dopravního prostředku, nesmí tedy do vymezeného parkovacího nebo garážového státní ukládat a instalovat jakékoliv věci, např. krabice, plechovky, regály, skříně apod. Pro případ porušení této povinnosti spoluvlastníkem je správce oprávněn bez předchozí výzvy, tedy rovnou zajistit úklid a likvidaci uložených věcí a předmětů, předtím však provede jejich fotodokumentaci. Spoluvlastníci se dohodli, že náklady s tímto spojené přeúčtuje správce tomu spoluvlastníku, z jehož parkovacího stání byly zdokumentované věci a předměty odklizeny a zlikvidovány.
	4. každý ze spoluvlastníků má možnost dobíjet si svůj elektromobil, kdy podmínkou je mít zřízený vlastní podružný elektroměr a zajistit příslušnou revizi, kterou v jednom vyhotoví uloží u níže uvedeného správce budovy.
2. Ohledně správy parkovacího domu ujednali účastníci této dohody následující:
	1. správu garáže bude provádět společnost ……… . (dále jen „správce“).Správci na jeho účet vedený č.ú…… u ……… počínaje dnem …… bude každý ze spoluvlastníků poukazovat za každé parkovací nebo garážové stání ročně vždy ke dni 31.3. kalendářního roku:
		1. zálohu na elektrickou energii spotřebovanou v garáži ve výši **80,-Kč**, kterou správce pravidelně zúčtuje 1x ročně nejpozději do 30.6. následujícího roku podle poměru části zaplacené za skutečnou spotřebu elektrické energie naměřenou na osazeném elektroměru a počtu parkovacích míst. Vyúčtování správce vyvěsí v garáži. Přeplatek či nedoplatek je každý spoluvlastník povinen uhradit na účet správce nejpozději do 31.7. každého roku .
		2. částku ve výši **160,-Kč** do tzv. „fondu oprav“, který správce převede na zvláštní podúčet garáže. Z tohoto je správce oprávněn hradit opravy, běžnou údržbu garáže, např. výměnu žárovek, všechny příslušné zákonné revize, daň z nemovitosti, pojištění garáže, úklid, svoz a likvidaci odpadu z garáže a dále popř. rekonstrukci garáže.
		3. správce je povinen 1x ročně, nejpozději do 30.6. následujícího roku provést vyúčtování fondu oprav a vyúčtování rozeslat jednotlivým stranám na jejich uvedenou e-mailovou adresu a dále vyvěsit v garáži.
		4. paušální poplatek za správu ve výši ……. Kč včetně DPH.
		5. 31% z celkových nákladů související se správou a údržbou garáže bude přeúčtováno vlastníkům ( SVJ) jednotek, které budou realizovány v rámci projektu Residence Matoniho nábřeží II., Karlovy Vary v bytovém domě, který bude postaven na vedlejším pozemku parc. č. 849 v k.ú. Drahovice, neboť vlastníci těchto jednotek budou mít oprávnění garáží projíždět a procházet. Podíl na nákladech bude nejdříve přeúčtován až po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu cit. Residence Matttoniho nábřeží II., Karlovy Vary.

**IV.**

**Další ujednání**

1. Společně se tedy účastníci této dohody zavazují pečovat o čistotu a pořádek v garáži a udržovat, opravovat a rekonstruovat celou garáž s výjimkou běžného úklidu jednotlivých vymezených parkovacích a garážových stání, které je povinen provádět každý spoluvlastník na své náklady.
2. Účastníci této dohody jako spoluvlastníci jednotky – garáže se ohledně nakládání se svými spoluvlastnickými podíly na garáži výslovně dohodli tak, že každý ze spoluvlastníků se svým spoluvlastnickým podílem a na základě této dohody vymezeným právem, je oprávněn nakládat jako se samostatnou věcí, tedy je oprávněn bez předchozího souhlasu ostatních spoluvlastníků parkovacích nebo garážových stání přenechat k užívání jiné osobě a převést současně vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na dané jednotce garáže na jinou osobu, kdy pro tento případ se ostatní spoluvlastníci výslovně vzdávají svého zákonného předkupního práva.
3. Účastníci této dohody berou na vědomí, že garáž je zatížena služebností spoluužívání ve prospěch vlastníků pozemku parc. č. **849** (trvalý travní porost) o výměře 1319 m2 , zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na LV č. 820 **pro katastrální území Drahovice**, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary. Služebnost spočívá pouze v právu vlastníků panující nemovitosti garáží projíždět popřípadě procházet a s tím související povinnost podílet se na nákladech za údržbu garáže, jakmile začnou využívat své oprávnění.

**V.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to pro každého ze spoluvlastníků na dobu, po kterou bude spoluvlastníkem parkovacího nebo garážového stání, tj. podílu na jednotce č.……. /64 v k. ú. Drahovice.
2. Každý ze spoluvlastníků se zavazuje pro případ jakéhokoliv převodu svého spoluvlastnického podílu zavázat nového spoluvlastníka k přistoupení k této dohodě, v jejím platném znění.
3. Každý původní spoluvlastník je povinen předat správci nejpozději do 14 kalendářních dnů doklad o přistoupení k této dohodě nového spoluvlastníka.
4. Úplné znění této dohody bude vždy k dispozici u správce.
5. Tato dohoda, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této dohody nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
6. Tato dohoda představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této dohody a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této dohody lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato dohoda je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.